



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

ÉTUDE **JLR**

Les résidences de luxe vendues en 2017

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- Entre janvier et novembre 2017, 1 117 unifamiliales ou copropriétés ont été vendues à plus de 1 M\$, ce qui représente une hausse de 33 % par rapport à 2016.
- Au total, 49 propriétés résidentielles ont été vendues à plus de 3 M\$ au Québec.
- Selon les actes de vente publiés au Registre foncier, la demeure la plus chère acquise au cours de la période analysée a été achetée pour 13 500 000 \$.
- Pour 9 % des propriétés vendues à plus de 1 M\$, l'acquéreur a déclaré une adresse de résidence en dehors du Canada au moment de la transaction.

Le marché de la propriété de luxe a toujours le don de faire rêver. Aux États-Unis, une simple recherche permet de trouver de luxueux domaines en vente à plus de 100 M\$, un marché qui peut être qualifié d'exception. Au Canada, la situation est différente et les montants demandés pour une résidence de luxe sont généralement loin de ceux-ci. Néanmoins, les prix ont crû grandement dans quelques régions au cours des dernières années faisant du même coup augmenter la valeur des habitations de luxe. Dans le Grand Vancouver, une maison de 1 M\$ n'est plus considérée comme une résidence de luxe. En fait, le prix moyen des propriétés résidentielles vendues a dépassé ce montant depuis quelques mois selon les données publiées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Au Québec, les prix sont plus bas et le terme « propriété de luxe » inclut généralement toutes les demeures de plus de 1 M\$. À cette somme, une résidence se classe parmi les plus chères et coûte environ quatre fois le prix médian payé pour une maison unifamiliale dans la province au cours de la dernière année. Dans cette étude, JLR propose un tour d'horizon du marché des propriétés de luxe en 2017 au Québec.

ÉTAT DU MARCHÉ

Au Québec, 1 117 habitations (876 résidences unifamiliales et 241 copropriétés) ont été vendues à plus de 1 M\$ entre janvier et novembre 2017, ce qui représente une hausse de 33 % comparativement à 2016 selon les données colligées par JLR à partir du Registre foncier¹. Cette croissance fait suite à une augmentation de 20 % qui avait été notée en 2016. Le marché du luxe a donc bel et bien le vent dans les voiles ces dernières années. Il faut dire qu'avec la hausse générale de prix, de plus en plus de résidences entrent dans le club sélect des propriétés de plus de 1 M\$.

Les arrondissements de Ville-Marie et Outremont ainsi que les villes de Westmount et Mont-Royal englobent une part importante des habitations de luxe. En dehors du Grand Montréal, quelques domaines sont également vendus chaque année; les endroits tels que Mont-Tremblant et Magog ont la cote. Les propriétés riveraines sont aussi populaires auprès des riches acquéreurs.

Non seulement les ventes de plus de 1 M\$ ont grimpé, mais les ventes de demeures ultras luxueuses (plus de 3 M\$) ont également crû. Ainsi, pour les 11 premiers mois de l'année, 49 résidences de plus de 3 M\$ (43 unifamiliales et 6 copropriétés) ont été acquises alors que seulement 29 habitations dans cette catégorie de prix avaient été vendues au cours de la même période l'année dernière. Parmi celles achetées en 2017, cinq étaient situées en dehors de l'agglomération de Montréal et 21 se trouvaient dans la ville de Westmount.

LES ACHETEURS ÉTRANGERS

Dans le marché résidentiel, les acheteurs qui déclaraient une adresse hors du Canada lors de la transaction représentaient moins de 2 % des acquéreurs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. Par contre, dans le marché des propriétés de luxe, leur présence est nettement supérieure. Ils constituaient 9 % des acheteurs d'unifamiliales et de copropriétés vendues à plus de 1 M\$. Malgré que leur nombre ait augmenté de 35 % au cours des 11 premiers de 2017 par rapport à 2016 pour atteindre 104 acquéreurs, leur proportion est demeurée constante. Parmi les nouveaux propriétaires provenant de l'étrangers, 38 indiquaient une adresse de résidence aux États-Unis et 19 en Chine.

¹.La date de vente est déterminée par la journée de la publication de l'acte de vente au Registre foncier. La promesse d'achat peut avoir été acceptée quelques mois auparavant.

DES UNIFAMILIALES DE RÊVES

Les cinq plus grosses transactions cette année concernaient des unifamiliales situées à Westmount. En tête du classement, un somptueux domaine a été acquis pour la somme de 13,5 M\$. La propriété achetée comprend en fait deux immeubles distincts dont les valeurs au rôle foncier combinées totalisent 8 192 900 \$. En deuxième position se trouve un manoir vendu 8,3 M\$, un montant inférieur à la valeur de l'immeuble selon l'évaluation municipale. Cette propriété se situe sur un terrain couvrant une superficie de 3502,6 m².

DES COPROPRIÉTÉS SOMPTUEUSES

Les trois copropriétés les plus dispendieuses vendues au cours des 11 derniers mois étaient toutes situées dans l'arrondissement de Ville-Marie. La plus chère a été transigée pour la rondelette somme de 5,25 M\$. Pour ce montant, l'acheteur a pu acquérir une copropriété d'une superficie de 385m² selon l'évaluation municipale² et de trois stationnements. Cette année, deux condos du Ritz-Carleton ont été achetés pour plus de 3 M\$. Ceux-ci ont été vendus respectivement, un peu plus de 5 M\$ et 4 M\$. L'année dernière, cinq transactions de plus de 3 M\$ avaient été conclues sur des copropriétés situées au Ritz-Carleton.

À L'EXTÉRIEUR DE MONTRÉAL

Seulement 120 des 1 117 (11 %) propriétés vendues à plus de 1 M\$ étaient situées à l'extérieur de la RMR de Montréal. Parmi celles-ci, cinq ont été acquises pour un montant supérieur à 3 M\$, dont trois situées à Magog. Pour la RMR de Québec, 21 transactions de plus de 1 M\$ ont été enregistrées (16 unifamiliales et 5 copropriétés) au cours des 11 premiers mois de 2017. Ce nombre est inférieur aux 36 ventes d'habitations de luxe observées durant la même période en 2016. La demeure la plus chère de cette région vendue cette année se trouve à Lac-Beauport et a été achetée pour un peu plus de 3,1 M\$. Il s'agit de la seule transaction à plus de 2 M\$ en 2017 dans la grande région de Québec.

En conclusion, le marché du luxe a poursuivi sa lancée en 2017. La croissance de ce marché étonne peu puisque les hausses de prix font en sorte que de plus en plus de résidences affichent une valeur au-dessus du million de dollars. Les ventes d'habitations de luxe continuent d'être concentrées dans l'agglomération de Montréal. Néanmoins, quelques propriétés de villégiature situées à l'extérieur de Montréal sont transigées pour des sommes élevées chaque année.

MÉTHODOLOGIE

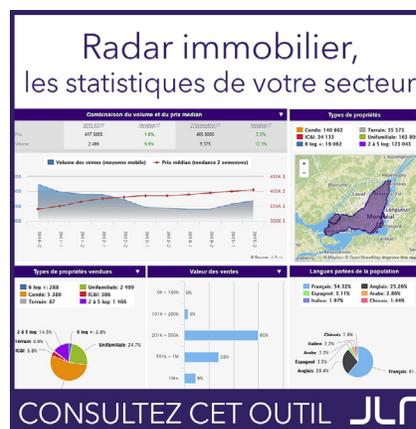
Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec. Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données parmi les ventes sont éliminées pour les calculs statistiques. Ainsi, les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples ne sont pas incluses dans les statistiques rapportées dans cette étude.

POUR PLUS DE DÉTAILS

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre secteur? [Contactez-nous](#) pour obtenir pour obtenir une étude personnalisée!

Consultez le [Radar immobilier](#) pour obtenir plus d'information sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur.

Consultez l'étendue des publications JLR à cette adresse : <https://solutions.jlr.ca/publications/grands-dossiers>



² La superficie correspond à l'aire étage publiée au rôle d'évaluation foncière par l'agglomération de Montréal. Cela exclut les stationnements et balcons.



SOLUTIONS FONCIÈRES

À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

AVIS LÉGAL

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

© 2017, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca
info@jlr.ca